

Retningslinjer og kriterier for leie av kommunal bolig i Dyrøy kommune.

## 1 Virkeområde

Retningslinjene skal legges til grunn ved søknadsbehandling og tildeling av kommunalt disponerte leiligheter i Dyrøy kommune.

### 1.1 Formålet

Den enkelte innbygger har selv et ansvar for å skaffe seg egnet bolig. Kommunen bistår de som har behov for hjelp til å skaffe eller beholde bolig. Ingen har lovfestet rett til kommunal utleiebolig. Det skal legges vekt på om søker har mulighet til å skaffe/fremskaffe egnet bolig ved hjelp av offentlig eller andre låne- eller tilskuddsordninger.

Søkere som kan nyttiggjøre seg av boligvirkemidler og/eller råd og veiledning for å skaffe eller beholde bolig, skal i utgangspunktet ikke innvilges kommunal bolig. Boligvirkemidler for å hjelpe personer med å skaffe eller beholde bolig kan være statlig bostøtte, startlån, etableringstilskudd og hjelp til å finne egnet bolig på det private boligmarkedet.

### 1.2 Kommunal bolig

De kommunale utleieboligene er et boligvirkemiddel for å bistå de som er særskilt vanskeligstilte på boligmarkedet. De leies ut til personer som står uten egnet bolig, og som selv eller med annen hjelp ikke er i stand til å skaffe seg egnet bolig.

Med kommunal bolig menes alle boliger som kommunen eier, leier eller disponerer på leiemarkedet.

Med egnet bolig menes bolig som er tilpasset det funksjonsnivået hver enkelt har og antall personer som bor sammen.

Kommunen disponerer ulike boliger til formålet

- Ordinære utleieboliger uten særskilt tilpasning. Kommunen eier de fleste selv, mens andre eies av Dyrøy boligstiftelse og disponeres av kommunen. Kommunen disponerer også leiligheter/boliger på det private leiemarkedet.
- Ordinære omsorgsboliger, noen er eid av kommunen mens resterende er eid av Dyrøy boligstiftelse. Disse boligene har plassering i nærheten av omsorgssenteret.
- Tilrettelagte omsorgsboliger med bemanning og personalbase.

## 1.3 Ved behov for tjenester for å mestre bosituasjonen

Helsemessige og sosiale forhold, samt hver enkeltes behov vektlegges ved behandling av søknaden. Søkere som har omfattende bistand fra et hjelpeapparat, kan tildeles bolig så fremst boligen har betydning for et helhetlig tilbud og når annen boligbistand ikke vil være aktuelt.

Dersom man har behov for andre tjenester som anses som nødvendige for å mestre bosituasjonen må dette søkes om separat.

I noen tilfeller kan Dyrøy kommune be leietaker om å forplikte seg til å ta imot tjenester fra kommunen for å få tildelt en bolig. Vilkår for dette vil komme frem i vedtaket og søker må inngå en tilleggsavtaler hvor tjenestens innhold kommer frem.

## 2.0 Generelle kriterier som legges til grunn ved søknadsbehandling

### 2.1 Målgruppen

Søker(e) må på søknadstidspunktet være i målgruppen og være i behov av egnet bolig, se punkt 1.1

På søknadstidspunkt må søker(e):

- Ha lovlig opphold i Norge
- Være folkeregistrert bosatt i Dyrøy kommune
- Være eller være i ferd med å bli uten egnet bolig

I enkelte tilfeller kan det gjøres unntak fra kravet om folkeregistrert bosted i Dyrøy kommune.

Målgruppen omfatter og innbyggere i kommunen som med bakgrunn i sin alder og helse har behov for tilrettelagt boform som langtidsopphold i sykehjem, bemannet omsorgsbolig eller ordinær omsorgsbolig uten bemanning.

### 2.2 Alder

Søker(e) må være 18 år eller eldre. Det kan gjøres unntak i særlige tilfeller dersom søker har daglig omsorg for barn eller at det foreligger andre særlige grunner. I slike tilfeller må husleiekontrakt signeres av verge, foresatt eller barnevernet.

## 2.3 Inntekt- og formuesforhold

Dersom søker har formue, inntekt eller alternative muligheter for å bli satt i stand til å selv skaffe egnet bolig vil de ikke være i målgruppen for kommunal bolig, med mindre særlige grunner foreligger.

## 2.4 Midlertidig bolig

I henhold til Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 27, er kommunen forpliktet til å finne midlertidig botilbud til dem som ikke klarer dette selv. I slike tilfeller vil retningslinjene ikke være til hinder for tildeling av kommunal bolig.

## 2.5 Inn- og utflytting av kommunale boliger

Før leietaker flytter inn tas det en felles gjennomgang med dokumentasjon av tilstand før innflytting, gjennomgangen tas med boligveileder og det følges en sjekklister.

Når leietaker flytter ut tas ny gjennomgang for å dokumentere om det har oppstått endringer i tilstanden av boligen, og avklaring om eventuell erstatningsplikt ved skader e.l.

## 2.6 Leietid og fornyelse av leieavtale

Kommunale boliger har en tidsbestemt avtale, leieavtalen vil gjelde i inntil 3 år fra tildeling. Dersom man har behov for å bo lengre må man søke kommunen om forlengelse av leieavtalen, forlengelse må søkes om innen 6 mnd. før avtalens utløp. Om det ikke søkes om forlengelse vil avtalen bli avsluttet på tidspunkt satt i leieavtalen.

Det må være særskilte årsaker til botid over 3 år, forlengelse kan gis med mindre enn 3 års avtaletid.

# 3.0 Prioriteringer mellom kvalifiserte søkere

## 3.1 Prioritering

Dersom man har flere kvalifiserte søkere enn antall tilgjengelig bolig i kommunens disposisjon, skal det foretas en prioritering mellom søkere. Det vil da bli lagt vekt på hvert enkelt sitt behov og hvilke typer bolig som er tilgjengelig. De som har størst behov skal prioriteres.

Ved prioritering vil bostedsløse, familier med barn og nyankomne flyktninger prioriteres først.

Ved søknadsbehandling skal det tas hensyn til at enkelte boliger og bomiljø stiller krav til en viss sammensetning av leietakere, dette kan være bofellesskap, omsorgsboliger o.l.

I vurderingen vil det bli lagt vekt på helsemessige og sosiale behov. Dersom to eller flere av søkere syns å ha likt behov og prioritering er det søker som først søkte som får tilbud om bolig.

Innbyggere i kommunen som har behov for langtids botilbud i sykehjem eller bemannet omsorgsbolig, vil tildeles plass etter de kommunale retningslinjene for opphold i institusjon vedtatt i kommunestyret 21. juni 2018, sak 41/18.

## 4.0 Saksbehandling

### 4.1 Søknad

Søknad om kommunal bolig sendes skriftlig til Dyrøy kommunes postmottak eller digitalt via skjema publisert på kommunens nettside.

Ved skriftlig søknad per post, send til;

Dyrøy kommune

Dyrøy tunet 1

9311 Brøstadbotn

Dersom man ikke har tilgang til internett, epost eller mulighet til å sende per post kan man møte opp i servicetorget/publikumsmottaket til Dyrøy kommune og levere søknad. Ved behov for råd og veiledning kan man avtale møte med boligveileder.

#### 4.1.1 Ansvarlig for behandling av søknad

Det administrative arbeidet med behandling av søknader og kartlegging av søkere, ligger hos boligveileder ved servicetorget som og fatter vedtak.

Søknader som gjelder institusjon og omsorgsboliger behandles i omsorgsteamet.

#### 4.1.2 Søknadsskjema

Søknad leveres enklest på kommunens digitale søknadsskjema, her vil all relevant informasjon sendes direkte til saksbehandler og man kan kommunisere digitalt underveis i søknadsprosessen. Vedtak sendes ut elektronisk om mottaker har digital postkasse, om det elektroniske brevet ikke åpnes innen 3 dager vil det sendes per post.

## 4.2 Vedtak

De(n) som av Rådmann er delegert myndighet, fatter vedtak etter disse retningslinjene.

### 4.2.1 Avsluttet uten behandling

Kommunen kan avslutte søknader uten behandling når ett eller flere av disse tilfellene inntreffer:

- Kommunen får ikke kontakt med søker/e
- Søker/e har fått et privat leieforhold, eller av andre grunner ikke anses som aktuelle søkere lengre
- Søker/e har fått tildelt sykehjemsplass eller omsorgsbolig

## 4.3 Avslag fordi søker ikke oppfyller kriterier

Dersom søker/e ikke oppfyller kriteriene for tildeling av kommunal bolig vil søknad avslås. Dersom søker ikke har tatt imot tidligere botilbud eller bolig hjelp kommunen anser som egnet, kan søknad avslås.

Dersom søker ikke levere nødvendig dokumentasjon kommunen etterspør for å kunne behandle søknaden innen tidsfrist gitt av kommunen, kan søknaden avslås.

### 4.3.1 Avslag grunnet utestående fordringer til kommunen

Dersom søker/e har utestående gjeld til Dyrøy kommunen grunnet tidligere leieforhold, kan kommunen avslå søknad om kommunal bolig. Det kan ved innvilgelse stilles vilkår om nedbetalingsavtale om søkers/søkeres økonomi tillater dette.

### 4.3.2 Vilkår om nedbetalingsavtale

Vilkår om nedbetalingsavtale kan bare stilles der omfanget av gjelden er dokumentert. Dette gjøres på en av følgende måter:

- a) Søker erkjenner gjelden
- b) Utleier kan dokumentere utestående husleie
- c) En rettsinstans har fastsatt gjeldens størrelse

En helhetlig vurdering av søkerens økonomiske situasjon legges til grunn for om det kan stilles vilkår om en nedbetalingsavtale.

#### 4.4 Klageadgang

Vedtak fattet med utgangspunkt i retningslinjene er enkeltvedtak, etter forvaltningsloven §28 kan enkeltvedtak påklages.

Klagefristen vil være 3 uker etter vedtaket er kommet frem til søker.

Klagen skal være skriftlig og sendes eller leveres til servicetorget/publikumsmottaket ved Dyrøy kommune.

Dyrøy kommune

Dyrøytunet 1

9311 Brøstadbotn

Epost: Postmottak@dyroy.kommune.no

For mer informasjon om hva klagen skal inneholde les forvaltningsloven [§32](#)

#### 5.0 Individuelle kriterier som legges til grunn ved søknadsbehandling

Når kriterier etter punkt. 2 er oppfylt vil fordeling av kommunale boliger gjøres med hensyn til sosiale, helsemessige og medisinske grunner. Fordelingen vil skje etter en samlet vurdering og ved prioritering vil følgende vektlegges:

1. Søker er enslig forsørger og har familie med mindreårige barn
2. Søker som etter en helhetlig vurdering har behov for bolig på grunn av sosiale, helsemessige og/eller medisinske grunner
3. Søker(e) som innvilges omsorgsbolig må som hovedregel ha en funksjonsnedsettelse/diagnose der pleie og omsorgsbehovet er så stort, eller forventes å bli så stort, at det både med hensyn til søker og tjenesteapparatet rundt vil være hensiktsmessig med omsorgsbolig
4. Søker(e) som er nylig bosatte flyktning(er) i kommunen vil få tilbud om kommunal disponert bolig ved ankomst til kommunen. Tilsvarende vil gjelde ved en familiegjennforening der flyktning har vært bosatt i kommunen i mindre enn fem år og ikke selv disponerer eller selv kan skaffe tilfredsstillende bolig. Som hovedregel gis bare tilbud om kommunal bolig på etableringstidspunktet.

5. Søker(e) som ønsker å flytte fra tildelt kommunal bolig til en annen kommunal bolig vil som hovedregel få avslag. Overnevnte kriterier vil bli vurdert før eventuell bytting av bolig vil bli innvilget.
6. Søker(e) som er innvilget en kommunal bolig har som hovedregel en leietid på 3 år, og dette blir vurdert individuelt i hvert enkelt tilfelle.
7. Søker(e) og beboere i kommunale boliger skal få tilbud om råd og veiledning for sitt boligbehov i forhold til det private markedet.
8. Ved endring i familiestørrelse kan det bli aktuelt å vurdere flytting til annen mer egnet bolig.

## 6.0 Ikrafttredelse

Retningslinjene trer i kraft fra og med 01.08.23